

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



**恒隆集團有限公司**  
**HANG LUNG GROUP LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00010)

**2017 年度全年業績**

## 目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	19
綜合財務報表附註	22
其他資料	34
詞彙	36

## 財務摘要

以港幣百萬元計算 (除另有註明)

### 業績

	2017 年	2016 年	變幅
<b>收入</b>	<b>11,774</b>	13,648	-14%
物業租賃	<b>8,354</b>	8,326	-
物業銷售	<b>3,420</b>	5,322	-36%
<b>營業溢利</b>	<b>8,312</b>	9,338	-11%
物業租賃	<b>6,074</b>	6,129	-1%
物業銷售	<b>2,238</b>	3,209	-30%
<b>股東應佔純利</b>	<b>5,314</b>	3,713	43%
<b>每股盈利 (港元)</b>	<b>\$3.90</b>	\$2.73	43%
<b>每股股息 (港元)</b>	<b>\$0.80</b>	\$0.80	-
中期 (已派發)	<b>\$0.19</b>	\$0.19	-
末期 (建議)	<b>\$0.61</b>	\$0.61	-

### 基本業績

	2017 年	2016 年	變幅
<b>股東應佔基本純利</b>	<b>3,314</b>	3,772	-12%
<b>每股基本盈利 (港元)</b>	<b>\$2.43</b>	\$2.78	-13%

### 財務狀況

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	變幅
<b>股東權益</b>	<b>83,137</b>	75,658	10%
<b>資產淨值</b>	<b>149,556</b>	138,013	8%
<b>淨債項</b>	<b>5,816</b>	6,595	-12%
<b>財務比率</b>			
淨債項股權比率	<b>3.9%</b>	4.8%	-0.9 個百分點
債項股權比率	<b>18.7%</b>	22.5%	-3.8 個百分點
<b>每股股東權益 (港元)</b>	<b>\$61.0</b>	\$55.5	10%
<b>每股資產淨值 (港元)</b>	<b>\$109.8</b>	\$101.3	8%

## 業務回顧

### 綜合業績

截至 2017 年 12 月 31 日止財政年度，恒隆集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）的總收入減少 14% 至港幣 117.74 億元，原因是本年度出售較少住宅單位而導致物業銷售收入下降。物業租賃的租金收入持平於港幣 83.54 億元，倘撇除因資產優化而短期關閉的區域，則收入增加 3%。物業銷售收入減少 36% 至港幣 34.20 億元。總營業溢利減少 11% 至港幣 83.12 億元。

基本純利減少 12% 至港幣 33.14 億元。計入投資物業重估收益後，股東應佔純利增加 43% 至港幣 53.14 億元。每股盈利亦相應增加至港幣 3.90 元。

### 收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2017年	2016年	變幅	2017年	2016年	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	
物業租賃	<b>8,354</b>	8,326	-	<b>6,074</b>	6,129	-1%
內地	<b>4,372</b>	4,427	-1%	<b>2,734</b>	2,814	-3%
香港	<b>3,982</b>	3,899	2%	<b>3,340</b>	3,315	1%
物業銷售	<b>3,420</b>	5,322	-36%	<b>2,238</b>	3,209	-30%
總計	<b>11,774</b>	13,648	-14%	<b>8,312</b>	9,338	-11%

### 股息

董事局建議以現金方式派發 2017 年度末期股息，每股港幣 6 角 1 仙（2016 年：港幣 6 角 1 仙）。末期股息將於 2018 年 5 月 16 日派發予於 2018 年 5 月 3 日名列本公司股東名冊的股東。連同已派發的中期股息每股港幣 1 角 9 仙（2016 年：港幣 1 角 9 仙），2017 年度的全年股息為每股港幣 8 角（2016 年：港幣 8 角）。

## 物業租賃

於 2017 年香港及內地的零售表現均已出現復甦跡象，縱使在高峰期間訂立的租約或仍會受壓，因時裝零售業萎縮而衍生行業多元化亦將對租金帶來影響。

內地 2017 年的國內生產總值增長為 6.9%。市場已開始復甦，一線城市的奢侈品行業尤其明顯。復甦通常始於一線城市，之後再擴展至其他城市。部分品牌亦再次擴張。整體而言，政府持續鼓勵個人消費，促進了「新零售」行業的多元化及拓展，例如從線上到線下(O2O)概念商店、兒童學習、保健、健身、娛樂及餐飲。此外，越來越多的年輕消費者購買高端產品自用，而非用作送禮，亦推動了對時尚奢侈品及潮流服飾品牌的需求。

香港 2017 年的本地生產總值增長為 3.7%。零售額在下跌連續 24 個月後，自 2017 年 3 月份起的 9 個月錄得正增長。內地旅客人數正在回升，不過，他們的來源地及消費模式與以往大相逕庭，導致對鐘錶珠寶及高端時裝等的需求減少。

我們的香港零售租賃物業表現平穩，其他類別物業則錄得溫和增長。儘管銅鑼灣京士頓街 9 號及山頂廣場的資產優化計劃影響了部分租金收入，但整體香港租賃物業組合的租金收入按年錄得溫和增長。

截至 2017 年 12 月 31 日止財政年度，租賃物業的總收入持平於港幣 83.54 億元，內地物業組合以人民幣計價的租金收入保持平穩，而香港租賃物業組合的租金收入按年上升 2%。

### 內地

內地租賃物業組合的整體收入持平於人民幣 37.88 億元，倘撇除因進行資產優化而短期關閉的面積，則上升 4%。營業溢利下跌 1%至人民幣 23.73 億元。平均邊際利潤率為 63%。

我們在內地的八個商場的租金收入增長 1% 至人民幣 26.72 億元。資產優化計劃完成後，上海的恒隆廣場商場的租金收入及零售額均錄得強勁增長，該增長足夠彌補上海的港匯恒隆廣場商場因資產優化工程而減少的租金收入。上海以外的六個商場的零售額及租出率皆有所改善，為日後的可持續租金增長建立了穩固的基礎。

上海的恒隆廣場及港匯恒隆廣場、瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場的五座辦公樓的租金收入減少 3% 至人民幣 9.80 億元。上海的恒隆廣場一名主要租戶在兩座辦公樓內的調遷轉租已於 2017 年 10 月完成。作為整個資產提升計劃的一部分，港匯恒隆廣場辦公樓的優化工程已經展開。受惠於租出率上升，瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場的辦公樓的租金收入錄得增長。

### 內地物業租賃組合

物業名稱及所在城市	租金收入 (人民幣百萬元)			租出率 (於 2017 年底)	
	2017 年	2016 年	變幅	商場	辦公樓
恒隆廣場·上海	<b>1,409</b>	1,305	8%	96%	89%
港匯恒隆廣場·上海	<b>1,241</b>	1,343	-8%	77% <sup>#</sup>	90%
皇城恒隆廣場·瀋陽	<b>155</b>	142	9%	90%	不適用
市府恒隆廣場·瀋陽	<b>213</b>	230	-7%	83%	80%
恒隆廣場·濟南	<b>271</b>	262	3%	94%	不適用
恒隆廣場·無錫	<b>219</b>	224	-2%	87%	87%
恒隆廣場·天津	<b>181</b>	191	-5%	89%	不適用
恒隆廣場·大連*	<b>99</b>	88	13%	71%	不適用
<b>總計</b>	<b>3,788</b>	3,785	-		
<i>總計等值港幣百萬元</i>	<i>4,372</i>	<i>4,427</i>	<i>-1%</i>		

#約 23% 的可租賃面積因資產優化計劃而暫時關閉。

\*於 2016 年 9 月 9 日隆重開業。

- 恒隆廣場·上海

上海的恒隆廣場的總收入增加 8% 至人民幣 14.09 億元，主要受惠於商場的貢獻。

上海的恒隆廣場商場的整個地庫於 2016 年 3 月關閉以進行優化，並自 2017 年 1 月起分階段重新開業。目前已有約 30 個品牌進駐地庫，其中大部分更是首次在恒隆廣場商場亮相。於 2017 年 9 月 8 日，逾 2,000 位嘉賓包括各大國際品牌的高級行政人員、商業夥伴、投資者以及當地及海外媒體出席星光熠熠的盛會，慶祝資產優化計劃圓滿竣工。由世界知名室內設計師所設計的高端貴賓室（Very Important Customer Lounge）亦於 2017 年 9 月對外開放。除了款待高端顧客，該貴賓室亦將透過讓品牌舉辦產品發布及會員專屬活動，帶來額外收入。Dior 拓展至三層高的旗艦店 Dior Maison，加上 Loro Piana 及 LOEWE 的新店於 2017 年開業，進一步鞏固恒隆廣場作為高端品牌集中地—Home to Luxury—的定位。商場的零售額按年大幅上升 26%。

上海的恒隆廣場商場本年度的表現強勁，租金收入增長 22%。恒隆廣場已鞏固其作為上海乃至內地的頂尖奢侈品匯聚的定位，租金收入可持續增長。截至 2017 年底，該商場的租出率上升三個百分點至 96%。

年內，由於一名主要租戶從辦公樓一座搬遷至辦公樓二座，加上部分租約於年底前到期需重整出租，導致兩座辦公樓的租金收入減少 8%。截至 2017 年底，租出率下跌六個百分點至 89%，預期很快會回升。

繼辦公樓一座的優化工程完滿竣工後，辦公樓二座亦於 2016 年第四季度展開同類型工程，預計將於 2018 年年中竣工。餘下優化工程對上海的恒隆廣場的收入影響甚微。

- 港匯恒隆廣場·上海

上海的港匯恒隆廣場的總收入減少 8% 至人民幣 12.41 億元，倘撇除商場受大型資產優化計劃的短期影響，則總收入上升 4%。

商場於 2017 年 1 月開展為期三年的大型優化計劃。整個計劃包括新增商場全新主入口、連接地鐵九號線的全新地下通道及就商場一樓和地庫佈局進行大規模調整等，工程將分階段進行直至 2019 年年中。部分受影響區域將自 2018 年年中起分階段重新開業，以減少對收入及利潤的影響。此項精心籌劃的資產優化將加強商場的長期競爭力及盈利能力。

受優化計劃所影響，港匯恒隆廣場商場的收入減少 9% 至人民幣 8.83 億元，倘撇除受影響區域，租金收入上升 7%。由於進行翻新工程，租出率因此下跌 19 個百分點至 77%。

受 2017 年上半年的轉租期間的影響，辦公樓的租金收入下跌 4%。辦公樓的優化工程已經展開，預計對港匯恒隆廣場的整體收入影響甚微。截至 2017 年底租出率上升一個百分點至 90%。

住宅及服務式寓所的租金收入下滑 1%。受商場的翻新工程及鄰近工地施工的影響，截至 2017 年底租出率下跌六個百分點至 86%。

- 皇城恒隆廣場·瀋陽

瀋陽的皇城恒隆廣場商場的租金收入增加 9% 至人民幣 1.55 億元。截至 2017 年底租出率下跌三個百分點至 90%，主要由於部分租約於年底前到期所致。由於租出率處於高水平，我們在協商續約及新租約時，可爭取更高的租金。受惠於更好的租戶組合，零售額比去年增加 8%。

- 市府恒隆廣場·瀋陽

瀋陽的市府恒隆廣場的總收入減少 7% 至人民幣 2.13 億元。

瀋陽的市府恒隆廣場商場維持其高端定位，因此受到瀋陽奢侈品消費疲弱的影響。商場須下調租金，以優化租戶組合及保持租出率。因此，商場的租金收入減少 25%。截至 2017 年底，租出率下跌一個百分點至 83%。年內，商場與部分主要的高端租戶續約，為未來租金增長建立良好的基礎。商場的零售額按年增長 1%。



受惠於租出率上升，辦公樓的租金收入增長 24% 至人民幣 1.02 億元。截至 2017 年底，租出率上升 22 個百分點至 80%。由於佔總可租賃面積 14% 的高區六個樓層需待 2018 年年中才可供出租，目前辦公樓餘下可供出租面積僅為 6%。辦公樓最頂 19 層正在改建成一間著名的康萊德酒店。

- 恒隆廣場·濟南

濟南的恒隆廣場的租金收入增加 3% 至人民幣 2.71 億元。截至 2017 年底，租出率上升三個百分點至 94%。年內，更多新興時尚品牌及優質餐飲租戶進駐商場。受惠於租戶組合優化及租出率上升，零售額按年增長 12%。

- 恒隆廣場·無錫

無錫的恒隆廣場的總租金收入減少 2% 至人民幣 2.19 億元，倘撇除因建造第二座辦公樓而暫時關閉商場 9% 可租賃面積的影響，則上升 1%。

無錫的恒隆廣場商場的表現已出現反彈。年內進行了租戶組合優化，引入新的類別及更多餐飲租戶，令商舖種類更見豐富。受不同類別租戶的銷售增長所帶動，零售額按年增加 16%。截至 2017 年底，租出率上升七個百分點至 87%。倘撇除因上述原因而暫時關閉的 9% 可租賃面積，年底餘下可供出租面積僅為 4%。商場的可同比基礎的租金收入保持平穩，為未來的增長建立了穩固的基礎。

辦公樓租金收入增長 4% 至人民幣 7,700 萬元。該甲級辦公樓在無錫已確立了領導地位，逾 50% 的租戶為知名企業。受惠新租戶進駐及現有租戶擴張，租出率從 65% 上升至 2017 年底的 87%。

- 恒隆廣場·天津

於優化租戶組合期間，天津的恒隆廣場租金收入按年減少 5%。更多新興時尚品牌的進駐提升了商場一樓的氛圍。另外，商場亦引入更多生活時尚及娛樂租戶，令商舖類型更見豐富，包括於 2017 年 12 月新開設一間設有七個影廳提供 570 個座位的電影院。截至 2017 年底，租出率上升七個百分點至 89%。零售額亦按年增長 8%。

- 恒隆廣場·大連

大連的恒隆廣場商場於 2016 年 9 月隆重開業。2017 年租金收入增加 13%，零售額亦呈現上升的趨勢，租出率上升五個百分點至 71%。

## 香港

香港租賃物業組合的總租金收入及營業溢利分別上升 2% 及 1% 至港幣 39.82 億元及港幣 33.40 億元。整體租賃邊際利潤率為 84%。撇除關閉以進行資產優化的面積，租金收入按年上升 4%。考慮到多年來的持續增長已將租金提升至一個較高水平，本年度的業績表現尚算理想。

整體商舖組合的租金收入持平，因銅鑼灣及山頂廣場的翻新計劃，引致其租金收入受到短暫影響是預計之中。倘撇除受翻新工程影響的面積，我們商舖組合的零售額錄得 8% 的增長。年內辦公樓及住宅均錄得穩健的租金增長。

### 香港物業租賃組合

	租金收入 (港幣百萬元)			租出率 (於 2017 年底)
	2017 年	2016 年	變幅	
商舖	<b>2,283</b>	2,275	-	97%
辦公樓及工業 / 辦公樓	<b>1,396</b>	1,336	4%	95%
住宅及服務式寓所	<b>303</b>	288	5%	80%
<b>總計</b>	<b>3,982</b>	3,899	2%	

- 商舖

香港商舖組合的租金收入持平於港幣 22.83 億元，主要受銅鑼灣京士頓街 9 號及山頂廣場自 2017 年年初進行大型翻新工程所影響。倘撇除優化工程的影響，則租金收入增長 3%。截至 2017 年底，整體租出率上升一個百分點至 97%。

因關閉 23%的可租賃面積以進行資產優化工程，**銅鑼灣商舖組合**的租金收入下降 3%。倘不包括因翻新工程而關閉的面積，則租金收入上升 1%。銅鑼灣商舖組合的最後一期資產優化計劃，即包括京士頓街 9 號的範圍，於 2017 年年初展開。優化區域自 2017 年底開始陸續重新開業。這個面積達 100,000 平方呎的零售空間，現已煥然一新，匯聚 16 間特色概念店，是集運動時尚、生活時尚及餐飲租戶於一體，提供社交及娛樂體驗的空間。

銅鑼灣租戶的零售額錄得 7%的可同比基礎的增長。

受惠於租金上調及租戶優化，**港島東的康怡廣場**的租金收入上升 9%。年內，經過優化的 Grand Kornhill Cinema 推出香港首部 MX4D 電影。加上已完成改裝的 AEON STYLE 及引入更多優質餐飲租戶，康怡廣場的氛圍提升了，商舖種類更見豐富。截至 2017 年底，商場已悉數租出，零售額按年增長 11%。

**旺角**租賃物業（主要包括雅蘭中心及家樂坊）的租金收入按年保持平穩。我們推出以「型·聚旺角」為定位的推廣策略，進一步提升我們商場的形象。隨着全球知名法國運動品牌迪卡儂（Decathlon）進駐雅蘭中心開設其在香港的首間旗艦店，以及別具一格的健身中心 Goji Studio 旗艦店的開業，加強了雅蘭中心的運動元素。截至 2017 年底，所有零售面積基本上已悉數租出。我們旺角物業的總零售額按年增長 10%。

**九龍東的淘大商場**的租金收入增加 4%，主要受惠於租金調升及租戶提升。該商場於 2016 年進行了大規模的租戶組合重整，以提升其作為具吸引力的一站式購物、餐飲、娛樂及生活時尚熱點的定位。為推廣社區的可持續發展，商場向全體餐飲租戶推出「廚餘循環再造服務」，並推行多項環保措施。

**山頂廣場**為期三年的翻新計劃已於 2017 年 3 月展開。第一期的工程關閉了 60%的可租賃面積，預計於 2018 年年中完工，預期翻新後的區域將於 2018 年底之前重新開業。預租情況令人欣喜，將引進新的行業概念及娛樂元素。工程於 2019 年全面完成後，商場將憑藉煥然一新的外觀設計以及更完善的內部佈局，增強其作為山頂的矚目地標的定位。翻新工程進行期間，商場引入新店以保持吸引力，包括兩家首次於香港開設具娛樂元素的期間限定館：The Peak Adventure 5D Theatre 及朱古力博物館。

- 辦公樓

香港的辦公樓組合租金收入增長 4% 至港幣 13.96 億元，主要受惠於租金調升及租出率上升。截至 2017 年底，整體租出率上升三個百分點至 95%。中環及銅鑼灣的辦公樓分別錄得 7% 及 4% 的租金收入增長。旺角辦公樓的租金收入上升 5%。

- 住宅及服務式寓所

受康蘭居的租出率上升所帶動，住宅及服務式寓所的租金收入增長 5% 至港幣 3.03 億元。

## 物業銷售

藉着香港住宅市場持續強勁的勢頭，我們進一步減持庫存，獲得理想利潤。由於 2017 年出售較少住宅單位，物業銷售收入按年減少 36% 至港幣 34.20 億元。售出的住宅單位包括 226 個浪澄灣單位（2016 年：436 個）、一間藍塘道 23-39 半獨立式大宅（2016 年：兩間）以及最後一個君臨天下單位（複式）（2016 年：一個複式單位）。物業銷售溢利下跌 30% 至港幣 22.38 億元。整體邊際利潤率為 65%。

於 2017 年 12 月 31 日，可供銷售的住宅物業包括 15 間藍塘道 23-39 半獨立式大宅、10 個浪澄灣住宅單位及少量停車位。這些物業的賬面總值為港幣 16.34 億元。

年內，我們出售 257 個浪澄灣停車位，總收益港幣 4.64 億元計入損益表其他收入項下。

於 2017 年 11 月，我們與第三方達成協議，出售香港君逸山的商場及停車位的全部權益。交易已於 2018 年 1 月完成。於 2017 年 12 月，我們與另一第三方達成協議，出售於香港灣景花園的商業單位、專屬幼稚園使用之物業及停車位的全部權益。該交易預期將於 2018 年 3 月完成。出售溢利須在交易完成後才可確認，故此該兩項資產中的投資物業參照出售價格進行重估而獲得升值，其相關收益計入本年度公平值收益項下。該等物業於 2017 年 12 月 31 日轉列為待出售之資產。

## 物業重估

於 2017 年 12 月 31 日，本集團的投資物業由獨立估值師第一太平戴維斯進行估值。截至 2017 年底，投資物業的總值為港幣 1,424.06 億元。香港物業組合的價值為港幣 640.04 億元。內地物業組合的估值為港幣 784.02 億元。

截至 2017 年 12 月 31 日止財政年度，整體重估收益為港幣 30.85 億元（2016 年：虧損港幣 2.54 億元），估值按年增長 2%。香港物業組合錄得重估收益港幣 33.52 億元。年內，內地物業估值減少港幣 2.67 億元，主要由於瀋陽的市府恒隆廣場及大連的恒隆廣場估值減少所致。

於 2017 年 11 月 20 日，本公司的上市附屬公司恒隆地產有限公司（「恒隆地產」）透過向同系子公司收購九龍牛頭角淘大工業村的四個單位，以整合其於淘大工業村的權益，總代價為港幣 2.25 億元。收購後，恒隆地產持有淘大工業村 84.85% 的權益。這是達致重建淘大工業村的重要一步。於 2017 年 12 月，我們向土地審裁處遞交了強制出售淘大工業村剩餘 15.15% 權益以進行重建的申請。按重建估值方法，淘大工業村的總重估收益為港幣 7.98 億元。

## 物業發展及資本承擔

於 2017 年 12 月 31 日，發展中投資物業的總值為港幣 215.92 億元，這些物業包括位於內地的昆明及武漢項目，以及瀋陽和無錫項目的餘下發展期數。這些項目涵蓋商場、辦公樓、酒店和服務式寓所。

昆明的恒隆廣場的建築工程進展理想。這個混合發展項目的總樓面面積達 432,000 平方米，包括一座世界級商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及停車位。商場預期於 2019 年年中開業。商場招租活動已經展開，進度令人滿意。

武漢的恒隆廣場計劃於 2019 年起分階段落成。這個優越的商業項目的總樓面面積達 460,000 平方米，包括一座面積達 177,000 平方米的商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及停車位。商場招租活動已經展開。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的最頂 19 層正在改建成一間五星級康萊德酒店，進度理想。隨着這所五星級酒店的進駐，可實現我們將市府恒隆廣場打造成顧客追求一站式高端購物、娛樂、商業及住宿體驗的最佳選擇的願景。該酒店擁有 315 間客房，預計將於 2019 年開業。

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓的建築工程正如期進行，預計於 2019 年年中完工。這幢 30 層高的辦公樓總樓面面積達 52,000 平方米，建於無錫的恒隆廣場商場的東南翼之上。新辦公樓的工程進行期間，商場約 9% 的可租賃面積需要關閉，這個受影響區域計劃於 2018 年第四季度重新開業。

2017 年 5 月，我們接收一幅用作發展無錫的恒隆廣場二期的土地。該幅土地的面積為 16,700 平方米，計劃主要興建服務式寓所。總體發展規劃現正作最後敲定。試樁工程已於 2017 年 11 月展開。

上述項目為本集團於報告日的主要資本承擔，總額為港幣 360 億元。這些項目需要數年時間分階段完成。本集團擁有穩固的經常性收入以及充裕的財務資源，能夠滿足該等項目的資金需求，以及把握新的投資機遇。

## 流動資金及財務資源

本集團集中管理流動資金及財務資源，銳意保持適度的流動資金和充足的財務資源，以支持業務增長及把握新的投資機遇。我們建立了多元化的融資渠道，以降低財務風險。

### ● 流動資金管理

我們密切檢視及監察現金流量狀況和資金需求，以確保本集團擁有高度的財務靈活性和流動性。我們藉着持有充足的現金和備用銀行承諾信貸，及維持中期票據計劃以便有需要時發行債券，從而達致此等目標。

於 2017 年 12 月 31 日，本集團的現金及銀行存款結餘總額為港幣 222.23 億元（2016 年 12 月 31 日：港幣 245.24 億元）。所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，並定期監控相關第三方存放風險。

現金及銀行存款結餘於報告日的貨幣種類分佈如下：

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
貨幣種類：				
港幣	<b>12,805</b>	57.6%	2,950	12.0%
人民幣	<b>9,408</b>	42.3%	21,563	87.9%
美元	<b>10</b>	0.1%	11	0.1%
現金及銀行存款結餘總額	<b>22,223</b>	100%	24,524	100%

於 2017 年 12 月 31 日，備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 150.09 億元，而 30 億美元中期票據計劃的未提取結餘為等值港幣 106.45 億元。

● 財務管理

本集團管理債務組合的目的旨在於減低再融資和利率風險。這些風險通過保持合適的定息／浮息債項組合，分佈合適的償還期及多元化的融資渠道妥善管理。

於 2017 年 9 月，本公司的上市附屬公司恒隆地產向內地的中國銀行間市場交易商協會申請建立一個在岸人民幣 100 億元的債券發行平台。如該人民幣債券發行平台獲得批准，我們在內地的融資渠道將更趨多元化。

於 2017 年 12 月 31 日，本集團的債項總額為港幣 280.39 億元。債項結餘較去年底減少乃由於提前償還部分銀行債項。作為對沖策略之一部分，我們提取更多人民幣銀行貸款，為內地的在建項目提供資金。下表列示浮息銀行貸款及固定利率債券組合的分佈：

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
港幣浮息銀行貸款	<b>3,515</b>	12.5%	8,145	26.2%
人民幣浮息銀行貸款	<b>11,814</b>	42.1%	10,345	33.2%
固定利率債券	<b>12,710</b>	45.4%	12,629	40.6%
以美元計值	<b>7,816</b>	27.9%	7,756	24.9%
以港幣計值	<b>4,894</b>	17.5%	4,873	15.7%
債項總額	<b>28,039</b>	100%	31,119	100%

截至報告日，整體債項組合的加權平均償還年期為 3.2 年（2016 年 12 月 31 日：3.7 年）。債項組合的償還期分佈得宜，於 7 年期間償還。約 72% 的貸款於兩年後償還。



	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
償還期：				
1 年內	<b>3,017</b>	10.8%	568	1.8%
1 年後但 2 年內	<b>4,845</b>	17.3%	4,844	15.6%
2 年後但 5 年內	<b>17,055</b>	60.8%	17,154	55.1%
5 年後	<b>3,122</b>	11.1%	8,553	27.5%
債項總額	<b>28,039</b>	100%	31,119	100%

● **負債率及利息保障倍數**

於 2017 年 12 月 31 日，本集團的淨債項結餘為港幣 58.16 億元（2016 年 12 月 31 日：港幣 65.95 億元）。淨債項股權比率為 3.9%（2016 年 12 月 31 日：4.8%），債項股權比率為 18.7%（2016 年 12 月 31 日：22.5%）。

截至 2017 年 12 月 31 日止財政年度，總利息支出為港幣 13.50 億元（2016 年：港幣 14.25 億元）。總利息支出減少主要因香港的平均銀行借貸結餘減少所致。然而，由於利息資本化金額減少，以致 2017 年計入損益表的財務費用按年增加港幣 9,200 萬元至港幣 12.94 億元。

截至 2017 年 12 月 31 日止年度，利息收入為港幣 5.67 億元（2016 年：港幣 8.09 億元）。利息收入減少主要由於收益率較高的人民幣平均存款結餘下降所致。

由於利息收入減少及財務費用增加，2017 年的淨利息支出（即財務費用高於利息收入的金額）增加至港幣 7.27 億元。

作為外匯風險管理策略的一部分，我們以較多人民幣債項為內地發展中項目融資。因此，年內平均借貸利率增加至 4.8%（2016 年：4.0%）。

2017 年的利息保障倍數（即償債能力）為 10 倍（2016 年：14 倍）。

● 外匯管理

本集團業務所面對的外匯風險，主要源於內地業務及持有和內地業務相關的若干人民幣銀行存款。此外，集團亦因兩次發行各 5 億美元債券而面對美元匯率風險。我們已採取適當的措施以減低外匯風險。

(a) 人民幣外匯風險

本集團的人民幣外匯風險主要來自兩方面。其一，來自內地附屬公司的淨資產所產生的換算匯兌風險。此外，主要為以人民幣支付未來施工費用而持有的人民幣銀行存款。

於 2017 年 12 月 31 日，內地的淨資產值為人民幣 640 億元。由於人民幣兌港元於結算日較 2016 年 12 月 31 日升值約 7%，故按報告日的匯率將相關淨資產由人民幣換算為港幣而產生的換算匯兌收益為港幣 50.88 億元。相應地，在香港持有的人民幣 38.85 億元銀行存款亦須換算為港幣，2017 年度相關的換算匯兌收益為港幣 4.17 億元。因此，2017 年的換算匯兌收益總額為港幣 55.05 億元（2016 年：換算匯兌虧損總額為港幣 59.72 億元），於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

我們持有人民幣銀行存款旨在為內地發展中項目的未來資金需求提供自然對沖。我們採用企業風險管理模式以減低貨幣風險，而非預測人民幣匯率的走勢。綜觀多項因素如現行法規對人民幣借貸的規限、項目發展進度及營商環境後，我們會定期評估內地發展中項目的資金需求。我們亦會根據定期評估的結果對貨幣對沖的安排作出適當調整。

(b) 美元外匯風險

於報告日，美元外匯風險為兩張已發行各 5 億美元的固定利率債券（等值港幣 78.16 億元）。相關的外匯風險以兩份同等值的美元／港元貨幣掉期合約對沖。訂立貨幣掉期合約旨在有效固定其後支付利息和償還本金的美元匯率。

由於以現金流量對沖會計處理，因此兩份掉期合約的公平值變動並沒有對現金流量及損益有重大的影響。

- 資產抵押

於 2017 年 12 月 31 日，本集團的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

本集團於 2017 年 12 月 31 日並無任何重大的或然負債。

## 展望

內地經歷過去幾年的供應過剩及宏觀政策轉變後，市場開始復甦，尤其體現於一線城市的奢侈品行業。我們已強化管理及優化營運架構，以滿足不斷擴大的業務需求。我們世界一流的投資項目，有望從市場復甦中受惠。我們已透過提升資產及租戶／行業優化，為租金的可持續增長建立了穩固的基礎。

展望 2018 年，我們將把焦點放在推動在香港及上海項目的零售額及租金增長，同時提高上海以外項目的租出率及租戶質素。我們亦正進一步提升成本效率及租賃邊際利潤率。

商場現已成為集購物、娛樂、服務及餐飲於一體的社交場所。我們將繼續留意消費者趨勢，適時增加體驗式租戶如電影院及從線上到線下(O2O)概念商店，以推動客流量及零售額。在現有的卓越顧客服務之上，我們亦將繼續投資發展新技術，例如手機應用程式、手機支付及智能泊車。

憑藉我們雄厚的財務實力，多個資產優化計劃將繼續於香港及上海進行。內地發展中項目將繼續按計劃推進。

**綜合損益表**
**截至 2017 年 12 月 31 日止年度 (經審核)**

	附註	2017		2016	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬	人民幣百萬
				資料僅供參考	
				2017	2016
				人民幣百萬	人民幣百萬
收入	2(a)	<b>11,774</b>	13,648	<b>10,233</b>	11,743
直接成本及營業費用		<b>(3,462)</b>	(4,310)	<b>(3,006)</b>	(3,709)
毛利		<b>8,312</b>	9,338	<b>7,227</b>	8,034
其他收入淨額	3	<b>550</b>	228	<b>472</b>	196
行政費用		<b>(656)</b>	(671)	<b>(569)</b>	(575)
未計入物業之公平值變動的營業溢利		<b>8,206</b>	8,895	<b>7,130</b>	7,655
物業之公平值淨增加 / (減少)		<b>3,085</b>	(254)	<b>2,606</b>	(226)
已計入物業之公平值變動的營業溢利		<b>11,291</b>	8,641	<b>9,736</b>	7,429
利息收入		<b>567</b>	809	<b>494</b>	692
財務費用		<b>(1,294)</b>	(1,202)	<b>(1,123)</b>	(1,031)
利息支出淨額	4	<b>(727)</b>	(393)	<b>(629)</b>	(339)
應佔合營企業溢利		<b>221</b>	129	<b>190</b>	110
除稅前溢利	2(a) & 5	<b>10,785</b>	8,377	<b>9,297</b>	7,200
稅項	6(a)	<b>(1,447)</b>	(1,472)	<b>(1,259)</b>	(1,259)
<b>年度溢利</b>		<b>9,338</b>	6,905	<b>8,038</b>	5,941
應佔年度溢利：					
股東		<b>5,314</b>	3,713	<b>4,571</b>	3,196
非控股權益		<b>4,024</b>	3,192	<b>3,467</b>	2,745
		<b>9,338</b>	6,905	<b>8,038</b>	5,941
每股盈利	8(a)				
基本		<b>港幣3.90元</b>	港幣2.73元	<b>人民幣3.36元</b>	人民幣2.36元
攤薄		<b>港幣3.90元</b>	港幣2.73元	<b>人民幣3.36元</b>	人民幣2.36元

**綜合損益及其他全面收入表**  
**截至 2017 年 12 月 31 日止年度（經審核）**

	附註	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	資料僅供參考	
				2017 人民幣百萬元	2016 人民幣百萬元
年度溢利		9,338	6,905	8,038	5,941
其他全面收入	6(b)				
已經或其後可被重新分類至 損益之項目：					
換算境外附屬公司賬項／ 至列報貨幣產生之匯兌差異		5,505	(5,972)	(3,868)	2,348
對沖儲備之變動：					
公平值變動之有效部分		(86)	-	(77)	-
轉出至損益淨額		(48)	-	(42)	-
不會被重新分類至損益之項目：					
股權投資公平值變動淨額		1	-	1	-
		<u>5,372</u>	<u>(5,972)</u>	<u>(3,986)</u>	<u>2,348</u>
年度全面收入總額		<u>14,710</u>	<u>933</u>	<u>4,052</u>	<u>8,289</u>
應佔年度全面收入總額：					
股東		8,198	543	2,311	4,553
非控股權益		6,512	390	1,741	3,736
		<u>14,710</u>	<u>933</u>	<u>4,052</u>	<u>8,289</u>

**綜合財務狀況表**
**於 2017 年 12 月 31 日 (經審核)**

	附註			資料僅供參考	
		2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 人民幣百萬元	2016 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	142,406	133,005	119,030	119,212
發展中投資物業	9	21,592	17,282	18,049	15,459
其他物業、廠房及設備		218	324	182	290
		<b>164,216</b>	150,611	<b>137,261</b>	134,961
合營企業權益		3,650	3,539	3,051	3,180
其他資產		1,445	1,341	1,208	1,205
銀行存款		3,705	-	3,097	-
遞延稅項資產		2	22	2	20
		<b>173,018</b>	155,513	<b>144,619</b>	139,366
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款		18,518	24,524	15,477	22,010
應收賬款及其他應收款	10	2,078	3,958	1,737	3,552
待售物業		1,634	2,374	1,366	2,133
待出售之資產	12	540	-	451	-
		<b>22,770</b>	30,856	<b>19,031</b>	27,695
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		3,017	568	2,522	508
應付賬款及其他應付款	11	7,169	6,761	5,992	6,058
融資租賃承擔		19	-	16	-
應付稅項		511	982	427	881
與待出售之資產 直接相關之負債	12	2	-	2	-
		<b>10,718</b>	8,311	<b>8,959</b>	7,447
<b>流動資產淨值</b>		<b>12,052</b>	22,545	<b>10,072</b>	20,248
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>185,070</b>	178,058	<b>154,691</b>	159,614
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		25,022	30,551	20,914	27,416
融資租賃承擔		319	-	267	-
遞延稅項負債		10,173	9,494	8,504	8,494
		<b>35,514</b>	40,045	<b>29,685</b>	35,910
<b>資產淨值</b>		<b>149,556</b>	138,013	<b>125,006</b>	123,704
<b>資本及儲備</b>					
股本		4,065	4,065	3,164	3,164
儲備		79,072	71,593	66,326	64,651
股東權益		83,137	75,658	69,490	67,815
非控股權益		66,419	62,355	55,516	55,889
<b>總權益</b>		<b>149,556</b>	138,013	<b>125,006</b>	123,704

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

公佈中載有有關截至 2017 年及 2016 年 12 月 31 日止兩個年度之財務資料。按照香港公司條例（第 622 章）第 436 節，此財務資料雖不構成恒隆集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已按照香港公司條例第 662(3)節及附表 6 的第 3 部遞交截至 2016 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至 2017 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，或提出重點事項，亦未有就香港公司條例第 406(2)，407(2)及 407(3)節提出其他聲明。

本財務報表已按照所有適用之《香港財務報告準則》（HKFRSs）編製，而該準則統稱涵蓋香港會計師公會頒佈之所有適用個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（HKASs）及詮釋，以及按照香港公認會計原則和香港公司條例之規定編製。本財務報表亦根據香港聯合交易所有限公司的證券上市規則作出適當披露。

本會計期間，香港會計師公會頒佈多項經修訂之 HKFRSs，並於本集團當前之會計期間開始生效。此等修訂之 HKFRSs 對本年度財務報表並無重大影響。

除以下所述之變動，本年度財務報表所採用之會計政策與截至 2016 年 12 月 31 日止年度之本集團年度財務報表所採用的保持一致。



## 1. 編製基準（續）

### *提前採納 HKFRS 9「金融工具」之影響*

本集團過往根據 HKAS 39「金融工具：確認及計量」將所持有的港幣 130,720 元權益投資分類為可供出售投資，並按成本減去減值計量，現指定為按公平值計入其他全面收入。於 2017 年 1 月 1 日，該等權益投資的公平值估計為港幣 1.05 億元。因此，本集團的其他儲備及非控股權益於 2017 年 1 月 1 日的年初結餘受到影響。

### *對沖會計之首次應用*

本集團透過美元／港元貨幣掉期合約（於 2015 年訂立）對沖中期票據計劃所發行的美元債券因外匯匯率變動所產生的現金流量變化。自 2017 年 1 月 1 日起，本集團將整個貨幣掉期合約指定為就美元債券所產生之外匯風險的對沖工具。對沖工具的公平值變動的有效部分於其他全面收入確認，及於權益中另設的對沖儲備中累計。對沖工具的公平值變動的無效部分即時於損益內確認。相關的盈虧會於被對沖的預期交易影響損益的相同期間，由權益重新分類至損益。

此綜合財務報表乃以港幣列報。由於本集團在內地有重大業務經營，因此管理層在本綜合財務報表另以人民幣列報有關財務資料。此附加資料乃按照 2016 年的相同基準編製。

## 2. 收入與分部資料

本集團按其提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。三個分部分別是香港及內地的物業租賃，及香港的物業銷售。

物業租賃分部包括物業租賃營運。本集團之投資物業組合主要包括位於香港及內地的商舖、寫字樓、住宅、服務式寓所及停車場。物業銷售分部包括發展及銷售本集團位於香港之銷售物業。

管理層主要根據除稅前溢利來評估表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產、現金及銀行存款和待出售之資產除外。分部資產包括以公平值列賬之投資物業，但分部溢利並不包括物業之公平值變動。本集團管理層以集團為基礎監控及管理本集團所有負債，因此並無呈列分部負債。

2. 收入與分部資料 (續)

(a) 分部收入及業績

分部	收入		除稅前溢利	
	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
物業租賃				
- 內地	4,372	4,427	2,734	2,814
- 香港	3,982	3,899	3,340	3,315
	<u>8,354</u>	<u>8,326</u>	<u>6,074</u>	<u>6,129</u>
物業銷售				
- 香港	3,420	5,322	2,238	3,209
分部總額	<u>11,774</u>	<u>13,648</u>	<u>8,312</u>	<u>9,338</u>
其他收入淨額			550	228
行政費用			(656)	(671)
未計入物業之公平值變動的營業溢利			<u>8,206</u>	<u>8,895</u>
物業之公平值淨增加 / (減少)			3,085	(254)
- 於香港之租賃物業			3,352	204
- 於內地之租賃物業			(267)	(798)
- 由待售已建成物業轉至投資物業			-	340
利息支出淨額			(727)	(393)
- 利息收入			567	809
- 財務費用			(1,294)	(1,202)
應佔合營企業溢利			<u>221</u>	<u>129</u>
除稅前溢利			<u>10,785</u>	<u>8,377</u>

**2. 收入與分部資料（續）**

## (b) 分部總資產

分部	總資產	
	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
物業租賃		
- 內地	101,283	90,973
- 香港	64,479	60,999
	<u>165,762</u>	<u>151,972</u>
物業銷售		
- 香港	2,166	4,971
	<u>167,928</u>	<u>156,943</u>
分部總額	167,928	156,943
合營企業權益	3,650	3,539
其他資產	1,445	1,341
遞延稅項資產	2	22
現金及銀行存款	22,223	24,524
待出售之資產	540	-
	<u>195,788</u>	<u>186,369</u>
總資產	<u>195,788</u>	<u>186,369</u>

**3. 其他收入淨額**

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
出售投資物業收益	464	8
非上市投資項目之股息收入	-	20
衍生金融工具的公平值收益（附註）	-	203
現金流量對沖的無效部分（附註）	(5)	-
匯兌收益 /（虧損）淨額	89	(3)
其他	2	-
	<u>550</u>	<u>228</u>

附註： 本集團訂立美元／港元貨幣掉期合約的目的為固定中期票據計劃所發行的美元債券匯率。自 2017 年 1 月 1 日起，本集團將貨幣掉期合約指定為現金流量對沖的工具。

**4. 利息支出淨額**

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
銀行存款利息收入	<u>567</u>	<u>809</u>
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,225	1,321
融資租賃承擔之融資費用	8	-
其他借貸成本	<u>117</u>	<u>104</u>
借貸成本總額	1,350	1,425
減：借貸成本資本化	<u>(56)</u>	<u>(223)</u>
財務費用	<u>1,294</u>	<u>1,202</u>
利息支出淨額	<u><u>(727)</u></u>	<u><u>(393)</u></u>

**5. 除稅前溢利**

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	938	1,815
職工成本，包括僱員股權費用港幣 7,800 萬元 (2016 年：港幣 1.03 億元)	1,509	1,438
折舊	<u>44</u>	<u>57</u>

## 6. 稅項

- (a) 香港利得稅稅項撥備乃按年度之估計應課稅溢利以 16.5% (2016 年: 16.5%) 計算。內地所得稅主要為內地企業所得稅按 25% (2016 年: 25%) 計算，及內地預提所得稅按適用稅率計算。就香港公司從內地之外商投資企業獲取由 2008 年 1 月 1 日起產生之盈利所派發之股息須按 5% 繳納預提所得稅。

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
本年稅項		
香港利得稅	723	869
過往年度多提撥備	-	(10)
	<u>723</u>	<u>859</u>
內地所得稅	648	664
	<u>1,371</u>	<u>1,523</u>
遞延稅項		
物業之公平值變動	(4)	(145)
其他源自及撥回暫時性差額	80	94
	<u>76</u>	<u>(51)</u>
稅項支出總額	<u><u>1,447</u></u>	<u><u>1,472</u></u>

- (b) 年內，在其他全面收入下所示的項目均無稅務影響。

## 7. 股息

### (a) 年度股息

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
已宣佈及派發中期股息每股港幣 1 角 9 仙 (2016 年：港幣 1 角 9 仙)	258	258
於結算日後擬派發末期股息每股港幣 6 角 1 仙 (2016 年：港幣 6 角 1 仙)	831	831
年度股息總額	<u>1,089</u>	<u>1,089</u>

於結算日後擬派之股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至 2016 年 12 月 31 日止年度之末期股息港幣 8.31 億元（根據每股港幣 6 角 1 仙並按派息日之已發行股份總數計算），於截至 2017 年 12 月 31 日止年度批准及派發（2016 年：港幣 8.27 億元）。

## 8. 每股盈利

### (a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (股東應佔純利)	<u>5,314</u>	<u>3,713</u>

## 8. 每股盈利（續）

### (a) （續）

	股份數目	
	2017 年 百萬股	2016 年 百萬股
用以計算每股基本及攤薄盈利之 股份加權平均數（附註）	<b>1,362</b>	1,358

附註：由於該兩個年度內均無任何具攤薄作用之潛在股份，故每股基本盈利與其每股攤薄盈利相同。

### (b) 股東應佔基本純利（不包括物業公平值變動，並扣除相關遞延稅項及非控股權益）之計算如下：

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
股東應佔純利	<b>5,314</b>	3,713
物業之公平值變動之影響	<b>(3,085)</b>	254
相關遞延稅項之影響	<b>(4)</b>	(145)
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	<b>(92)</b>	4
	<b>(3,181)</b>	113
非控股權益	<b>1,181</b>	(54)
	<b>(2,000)</b>	59
股東應佔基本純利	<b>3,314</b>	3,772



## 8. 每股盈利（續）

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2017 年	2016 年
基本	港幣 2.43 元	港幣 2.78 元
攤薄	港幣 2.43 元	港幣 2.78 元

## 9. 投資物業與發展中投資物業

### (a) 添置

年內，投資物業及發展中投資物業之添置總計港幣 44.91 億元（2016 年：港幣 24.75 億元）。

### (b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業已於 2017 年 12 月 31 日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師（產業測量）陳超國先生按市場價值基準進行估值。

## 10. 應收賬款及其他應收款

(a) 已計入應收賬款及其他應收款的應收賬款賬齡分析（以到期日為基礎）如下：

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
未逾期或逾期少於 1 個月（附註）	511	2,621
逾期 1 至 3 個月	6	22
逾期 3 個月以上	3	13
	<u>520</u>	<u>2,656</u>

附註：未逾期或逾期少於一個月的應收賬款主要為各年度下半年出售住宅單位而產生的物業銷售應收款。大部分物業銷售應收款將於未來數月內完成交易時償付。

## 10. 應收賬款及其他應收款（續）

預期信用損失準備並不重大。本集團推行明確之信貸政策，其中涵蓋對租戶之嚴謹信貸評估及需支付租賃按金的規定。來自物業銷售的應收款項乃按買賣協議的條款釐定。租客除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。除本集團所發展之物業銷售外，本集團並無就應收款項持有任何抵押品。本集團定期檢閱其應收款，並嚴格監控，藉以將任何相關之信貸風險減至最低。

- (b) 本集團之其他應收款包括港幣 2.99 億元（2016 年：港幣 2.79 億元）於內地購買土地的押金。

## 11. 應付賬款及其他應付款

已計入應付賬款及其他應付款的應付賬款賬齡分析如下：

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
3 個月內到期	2,063	1,690
3 個月後到期	1,977	1,855
	<u>4,040</u>	<u>3,545</u>

## 12. 待出售之資產

- (a) 於 2017 年 11 月 22 日，本集團與一名獨立第三方就出售間接全資擁有之附屬公司及股東貸款達成出售協議。這些附屬公司所持有的資產為位於香港君逸山的商場及多個停車位。於結算日後，交易已於 2018 年 1 月 22 日完成。
- (b) 於 2017 年 12 月 13 日，本集團與一名獨立第三方就出售位於香港灣景花園的投資物業達成出售協議。交易預期於 2018 年 3 月 15 日完成。

## 12. 待出售之資產（續）

因此，以下的資產與負債呈列為待售之出售組合／資產：

	2017 年 港幣百萬元
投資物業	539
待售物業	1
待出售之資產	<u>540</u>
已收按金	2
與待出售之資產直接相關之負債	<u>2</u>

投資物業之公平值按照與獨立第三方簽訂的出售協議之銷售價格而釐定。

## 其他資料

### 僱員

於 2017 年 12 月 31 日，僱員人數為 4,643 人（包括香港僱員 1,253 人及內地僱員 3,390 人）。截至 2017 年 12 月 31 日止年度，僱員費用總額為港幣 15.09 億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們定期審視僱員的薪酬待遇，確保其符合相關條例規定及市場環境。本集團設有行政人員股份期權計劃，並為所有僱員提供專業的優質培訓。

### 購回、出售或贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

### 遵守企業管治守則

年內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之《企業管治守則》所載之守則條文規定。

### 審核委員會

截至 2017 年 12 月 31 日止年度的全年業績已經由本公司審核委員會審閱。本公司的核數師畢馬威會計師事務所，已審核本集團的綜合財務報表，並無保留意見。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

### 以確定股東有權出席股東周年大會並於會上投票

暫停辦理股份過戶登記日期 (首尾兩天包括在內)	2018 年 4 月 23 日至 26 日
截止辦理股份過戶	2018 年 4 月 20 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2018 年 4 月 26 日
股東周年大會	2018 年 4 月 26 日

### 以確定股東享有建議之末期股息

暫停辦理股份過戶登記日期	2018 年 5 月 3 日
截止辦理股份過戶	2018 年 5 月 2 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2018 年 5 月 3 日
末期股息派發日期	2018 年 5 月 16 日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，2018 年 1 月 30 日

於本公告日期，本公司之董事局包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、陳南祿先生、何孝昌先生及陳文博先生

非執行董事：陳樂宗先生、張家騏先生及陳仰宗先生

獨立非執行董事：葉錫安先生、徐立之教授、廖長江先生及廖柏偉教授

## 詞彙

### 財務術語

財務費用：	借貸利息及其他借貸成本總額扣除資本化的借貸成本
債項總額：	銀行貸款及其他借貸總額扣除尚未攤銷之其他借貸成本
淨債項：	債項總額扣除現金及銀行存款
股東應佔純利：	本年溢利（稅後）扣除非控股權益所佔部分
股東應佔基本純利：	股東應佔純利扣除物業公平值之淨變動（包括扣減相關遞延稅項及非控股權益所佔部分）

### 財務比率

每股 基本盈利	=	$\frac{\text{股東應佔溢利}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	債項 股權比率	=	$\frac{\text{借貸總額}}{\text{總權益}}$
每股 資產淨值	=	$\frac{\text{資產淨值}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	淨債項 股權比率	=	$\frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
利息 保障倍數	=	$\frac{\text{未計入物業之公平值變動的營業溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$			